DA INEXIGIBILIDADE DA FORMA PÚBLICA PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS

Cristina Grobério Pazó
Professora Adjunto da Universidade Federal da Grande Dourados. Doutora em Direito pela Universidade Gama Filho – UGF e mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC.
E-mail: cristinapazo@ufgd.edu.br

Isabela Hollunder Apolinario de Souza
Advogada.
Especialista em Direito Civil e Empresarial pela Faculdade de Direito de Vitória – FDV.
E-mail: isa_hollunder@hotmail.com

RESUMO: Abordamos, neste artigo, o compromisso de compra e venda de bens imóveis, os requisitos para sua validade e a tutela jurisdicional em caso de inadimplemento contratual. Assim, foram conceituados e classificados contratos de compra e venda de bens imóveis e compromisso de compra e venda, tendo este que atender aos mesmos requisitos do contrato principal ressalvada a forma. Após, tratamos das diferentes formas de execução, sendo a de obrigação de declarar vontade a cabível para o inadimplemento. Finalmente, tratamos da ação de adjudicação compulsória que resguarda os compromitentes compradores, concluindo pela não obrigatoriedade da forma pública do contrato para seu ajuizamento.

Palavras-chave: Compromisso de compra e venda; Adjudicação compulsória; Registro; Execução.

ABSTRACT: The commitment of buying and selling real estate, the requirements for it´s validity and, judicial protection in case of forth. Contracts were rated and classified especially the contract of buying and selling real estate which the contract of commitment has the same requirements except for the shape. Then, the ways of comply a contract

were discussed and explained. Finally, the action that secures the dealers buyers was explained, concluding that the public form it´s not compulsory for the commitment implementation.

Keywords: commitment to buying and selling. Award payments. Registry; Implementation.

INTRODUÇÃO

O presente artigo terá como alvo o compromisso de compra e venda de bens imóveis, instrumento usual para aquisição de imóveis, assim como as exigências legais para sua validade e como se dá a tutela jurisdicional em caso de inadimplemento.

Por ser um instrumento tão rotineiramente utilizado pelos brasileiros para a aquisição de imóveis, seu inadimplemento afeta um número incontável de indivíduos, razão pela qual se faz necessária uma imersão em seus requisitos de validade e no modus operandi uma vez configurado o inadimplemento da prestação contratada pelas partes.

Para tanto, será feita a priori a conceituação e a classificação do contrato de compra e venda de bens imóveis, o qual tem sua celebração como objeto do compromisso de compra e venda.Uma vez conceituado o contrato de compra e venda de bens imóveis, trataremos dos contratos preliminares, seus tipos e requisitos com o intuito de conceituar e classificar o compromisso de compra e venda.

Feita a conceituação e classificação desse tipo contratual, abordaremos o adimplemento, meio habitual de extinção das relações obrigacionais, e o inadimplemento, para então examinarmos os diferentes meios executórios existentes em nosso ordenamento jurídico, almejando inserir nestes a tutela judicial dada à parte lesada pelo inadimplemento da relação contratual deste pré-contrato. Finalmente, passaremos a analisar a ação de adjudicação compulsória e os requisitos para que seja pleiteada e posição dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Com isso, buscamos comprovar a inexigibilidade da forma pública para que seja requerida a adjudicação compulsória nos casos de inadimplemento decorrentes dos compromissos de compra e venda de bens imóveis.

CONCEITO E REQUISITOS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS

Recebe a denominação de compra e venda o contrato pelo qual uma das partes, vendedor, se compromete e transferir o domínio de um

objeto à outra, comprador, por meio de uma contraprestação em dinheiro, o preço. Pode abranger tanto bens móveis quanto imóveis. Os elementos da compra e venda seriam o preço, o objeto e o consentimento.

Como bem assevera Gonçalves[1]:

> Quando se fala em elementos essenciais da compra e venda deve-se ter em vista a sua natureza específica, a par dos elementos constitutivos em geral, comum a todos eles, como requisitos de existência e validade.

O preço deve ser em dinheiro, determinado e corresponder ao valor da coisa. Em caso de preço muito abaixo ao valor de mercado, estaremos diante de um preço fictício, o que caracteriza uma doação simulada. Nada obsta, no entanto, que a compra e venda seja a prazo ou que o preço seja pago em prestações periódicas desde que respeitados os requisitos anteriores.

A coisa ou objeto deve existir, não havendo impedimento que seja convencionado o contrato tendo coisa futura como objeto aplicando o art. 483 do Código Civil, que extingue o contrato caso a coisa não venha a existir; ser individualizada ou ao menos determinável no momento da prestação; encontrar-se disponível, não se encontrando fora do comércio, possibilitando sua transferência para o comprador.

O consenso é essencial aos contratos, no caso da compra e venda este sofre algumas limitações, é o caso da compra e venda de ascendente a descente, passível de anulação; feita por quem deve zelar pelos interesses do vendedor, tais como curadores e tutores; de parte indivisível do condomínio sem cientificar os demais condôminos e a venda entre cônjuges no caso da separação obrigatória de bens. No caso da compra e venda de bens imóveis, a forma surge como mais um requisito para a validade contratual vez que deve ser feito o registro, ocorrendo nulidade sem sua presença. Salientamos que a transferência do domínio só ocorre com a tradição no caso dos bens móveis e com o registro para os bens imóveis.

1 CONTRATO PRELIMINAR

Os contratos são acordos de vontades que constituem ou modificam direitos. Entretanto, pode ocorrer que as partes, por algum motivo, não desejem celebrar o contrato imediatamente mesmo tendo

1 GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: Contratos e atos unilaterais**. vol. 3. São Paulo: Saraiva,2004, p. 195

acordado sobre preço e objeto. Nestes casos, as partem celebram um contrato em que se comprometem a no futuro celebrar um contrato definitivo, o contrato preliminar, também chamado pré-contrato, que tem por objeto a celebração do contrato principal, gerando, portanto, uma obrigação de fazer. Como bem assevera Caio Mário,[2] os contratos preliminares distinguem-se das negociações preliminares:

> em que estas não envolvem compromissos nem geram obrigações para os interessados, limitando-se a desbravar terreno e salientar conveniências e interesses, ao passo que o contrato preliminar já é positivo no sentido de precisar de parte a parte o contrato futuro.

Pode ter como objeto a celebração de qualquer contrato definitivo, mas o mais usual é o compromisso de compra e venda, empregado no ramo imobiliário, no qual, como preceitua Paulo Dias de Moura Ribeiro[3] em sua obra: " as partes praticam um ato e se obrigam a outro. Dois, portanto. Prometeram um consentimento que reiterarão na escritura de compra e venda, ocasião em que o vendedor cumprirá a sua obrigação, esta, agora, a de fazer [...]."

Na visão do mesmo autor, o compromisso de compra e venda se diferencia da promessa de contratar vez que esta possui a ideia de arrependimento com a dissolução por perdas e danos, o que não ocorreria no compromisso, no qual as partes não se obrigam a consentir, porque já foi dado o consentimento, obrigam-se a repetir o consentimento na escritura pública que é indispensável à transmissão jurídica do bem, haja vista, na maior parte dos casos, já ter se operado a transmissão física. Cabe ainda salientar que os contratos reais, como o mútuo e o comodato, conforme mencionado anteriormente, demandam a entrega do bem para serem devidamente constituídos, razão pela qual não ocorrendo a entrega do bem se tornariam meras promessas de contratar, assemelhando-se aos contratos preliminares, vez que o contrato só estaria devidamente celebrado com a entrega da coisa.

Os contratos preliminares podem ser classificados em unilaterais e bilaterais. Unilaterais seriam os casos em que havendo um acordo de vontades apenas uma das partes resulta obrigada. São exemplos de

2 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil:** contratos, vol. III, 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 81.

3 RIBEIRO, Paulo Dias de Moura. **Compromisso de compra e venda.** São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2002. p. 10-11.

contratos preliminares unilaterais a opção[4] e a promessa de doação. Sob a ótica de Caio Mário,[5] o contrato unilateral "gera obrigações para uma das partes, ao passo que a outra tem a liberdade de efetuar ou não o contrato, conforme suas conveniências". Tratando-se, ainda, de contrato preliminar unilateral, preceitua o art. 466 do Código Civil que "se a promessa de contrato for unilateral, o credor, sob pena de ficar a mesma sem efeito, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, ou, inexistindo este, no que lhe for razoavelmente assinado pelo devedor".

Através do referido dispositivo legal, buscou o legislador evitar que a parte obrigada permaneça assim indefinidamente utilizando a razoabilidade como critério para evitar tal vinculação abusiva. Os contratos preliminares, denominados bilaterais, por sua vez são os que originam deveres para ambos os polos da relação contratual, isto é, qualquer parte pode exigir da outra o cumprimento da obrigação de fazer, celebrar o contrato principal. O compromisso de compra e venda se insere nesta classificação sendo o exemplo mais comum. Os pré-contratos também se dividem em onerosos e gratuitos para Rodolfo Pamplona Filho[6].

Segundo o autor, os contratos preliminares classificados como bilaterais se subdividiriam quanto à retratabilidade. Tal classificação assume grande relevância para os compromissos de compra e venda vez que a possibilidade de arrependimento ou retratação gera apenas a obrigação de indenizar a outra parte em perdas e danos, não sendo permitida a execução específica da obrigação de fazer originada com compromisso. Por se inserirem na definição de contratos, os contratos preliminares necessitariam dos mesmos requisitos genéricos dos contratos ditos principais, ou seja, os requisitos subjetivos, objetivos e formais. A manifestação da vontade também pode ser citada como um requisito implícito por ser essencial a validade dos negócios jurídicos.

Os requisitos subjetivos genéricos estão contidos no art. 104, I do Código Civil, além da capacidade genérica, é necessário ao compromisso de compra e venda a não inserção nos impedimentos à compra e venda. Com isso, segue-se a regra do contrato principal ao vedar as hipóteses do artigo 497 e o caso de cônjuges casados em comunhão universal de bens.

---

4 Opção é o contrato preliminar por meio do qual as partes estabelecem que uma delas terá preferência na hipótese de ser celebrado um outro contrato no futuro.

5 Instituições de direito civil: contratos. p. 84.

6 PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **A disciplina do contrato preliminar no novo Código Civil brasileiro**. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 694, 30 maio 2005. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6809>. Acesso em: 08 maio 2007.

No caso de ser um dos contratantes casados, cabe salientar que é necessária a outorga uxória. O requisito objetivo seria a celebração de contrato lícito, possível e determinado, conforme art. 104, II do Código Civil, isto se deve ao fato de o objeto do contrato preliminar ser a celebração de um contrato principal. Logo, o contrato definitivo deve observar os mesmos requisitos dos objetos contratuais.

A polêmica instaura-se no que se refere ao requisito formal dos contratos preliminares, especialmente, dos compromissos de compra e venda de bens imóveis. A forma dos compromissos de compra venda foi disciplinada pela primeira vez pelo Decreto-lei 58/37[7] cuja redação do caput do artigo 11 assim dispôs: "Do compromisso de compra e venda a que se refere esta lei, contratado por instrumento público ou particular, constarão sempre as seguintes especificações: [...]". De acordo com Gonçalves,[8] anteriormente ao referido Decreto-lei, o Código Civil de 1916 dispunha em seu art. 1088 que qualquer das partes poderia se arrepender antes de assinar o contrato se o instrumento público fosse exigido como prova deste. Ainda conforme o autor, com o Decreto-lei, a regra passou a ser a irretratabilidade do compromisso de compra e venda de bens imóveis.

A Lei 6.766/79[9], que trata do parcelamento de imóveis urbanos, derrogou parcialmente o Decreto-lei 58/37, que passou a disciplinar apenas os loteamentos de imóveis rurais[10], assim dispõe em seu artigo 26: "Os compromissos de compra e venda, as cessões e promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou instrumento particular [...]". Segundo Gonçalves[11], a lei manteve a opção pela forma e declara irretratáveis os compromissos de imóveis loteados. Para o autor, no tocante aos imóveis não loteados tem sido também admitida a forma particular. Em seu art. 462, o Código Civil preceitua que "o contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado".

Com base na interpretação do dispositivo supracitado, a forma seria dispensável aos contratos preliminares, incluindo-se o compromisso

7 BRASIL. **Decreto-lei 58.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 10 de maio de 2007. 1937.

8 **Direito civil brasileiro:** contratos e atos unilaterais. p. 142.

9 BRASIL. **Lei 6.766.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766orig.htm. Acesso em: 10 de maio de 2007. 1979.

10 **Direito civil brasileiro:** contratos e atos unilaterais. p. 142.

11 *Ibid.* p. 142.

de compra e venda de bens imóveis. Entretanto, o art. 463 do mesmo diploma legal determina que:

> Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.
> Parágrafo único: O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

Com base neste artigo, o requisito formal deveria integrar o contrato preliminar. Estando o compromisso de compra e venda de bens imóveis subsidiariamente sujeito às regras do contrato de compra e venda de imóveis, esse deveria ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Alguns autores, como Rubem Antonio Cardoso Mallmann[12]e Sérgio Jacomino[13], defendem que a escritura pública seria requisito de validade para os compromissos de compra e venda sendo, portanto, obrigatória. Para Caio Mário[14] e Carlos Roberto Gonçalves[15], prevaleceria a redação do art. 462, podendo o compromisso de compra e venda ser celebrado por instrumento particular. Entendemos ser mais acertada a posição de Caio Mário e Gonçalves que privilegia a exegese do art. 462.

Entretanto, Caio Mário[16] declara que o registro do contrato se faria necessário para oponibilidade contra terceiros e para que o contratante faça jus ao direito real à aquisição de imóvel, posicionamento compartilhado por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenwald[17] e Paulo Dias de Moura Ribeiro[18] este último no que diz respeito à oponibilidade em face de terceiros. Consoante à opinião dos juristas, dispõe o art. 1417 do Código Civil que:

> Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro

12 MALLMAN, Rubem Antonio Cardoso. **Promessa de compra e venda e NCC.** Disponível em: http://www.irib.org.br/biblio/boletimel716a.asp. Acesso em: 10 de maio de 2007.

13 JACOMINO,Sérgio. **Promessa de compra venda Instrumento público ou privado?** Disponível em: http://www.irib.org.br/biblio/boletimel640a.asp. Acesso em: 10 de maio de 2007.

14 Instituições de direito civil: contratos. p. 83.

15 **Direito civil brasileiro:** contratos e atos unilaterais. p. 140.

16 Instituições de direito civil: contratos. p. 92.

17 FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais.** 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2006. p. 677.

18 Compromisso de compra e venda. p.82.

> de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Com isso, só seria necessária a forma para os fins, declarados pelos autores acima, qual sejam: a oponibilidade diante de terceiros e a aquisição de direitos reais, tendo o compromisso de compra e venda de bens imóveis celebrado por instrumento particular total validade.

2 EXECUÇÃO DOS CONTRATOS PRELIMINARES

O adimplemento normal, direto, se dá pelo pagamento, ou seja, o cumprimento da prestação convencional por parte do devedor. Nas palavras de Pamplona Filho e Gagliano[19]:

> [...] o termo pagamento, diferentemente do que a linguagem comum nos sugere, não significa apenas a entrega de uma soma em dinheiro, mas também traduzir, em sentido mais amplo, o cumprimento voluntário de qualquer espécie de obrigação.

Isto significa que a ideia de pagamento é muito mais ampla, inserindo-se não apenas nas obrigações de dar ou restituir coisa certa, mas também, em todas as espécies obrigacionais. Logo, pagaria não apenas quem entrega quantia em dinheiro, mas também a pessoa que realiza uma atividade ou pratica algum ato.

O adimplemento seria dotado de três elementos: o vínculo obrigacional; o sujeito passivo da obrigação, devedor, que ocupa o polo ativo do adimplemento e o sujeito ativo da obrigação, credor, que no adimplemento figura no pólo passivo. Cabe ressaltar que, além do adimplemento, existem as seguintes formas de extinção das obrigações: a consignação em pagamento; o pagamento com sub-rogação; a imputação em pagamento; a dação em pagamento; a novação; a compensação; a transação; o compromisso; a confusão e a remissão. As referidas formas especiais são disciplinadas pelo Código Civil do artigo 334 ao artigo 388 e não serão objeto do presente estudo, vez que nosso objetivo é apenas uma abordagem do adimplemento dito normal das obrigações.

2.1 EXECUÇÃO NAS OBRIGAÇÕES DE DAR

Como já mencionado, as obrigações de dar podem incidir sobre coisa certa e coisa incerta, sendo o procedimento de execução o meio para

19 **Novo curso de direito civil:** obrigações. p. 119. grifo dos autores.

se obter a prestação caso esta não seja adimplida. Sabemos que os casos de cumprimento da sentença ou execução escorada em título executivo judicial são regidos pelos artigos 461 e 461-A do Código de Processo Civil, conforme o disposto nos artigos 475-N, I e 475-I do CPC.

A redação do artigo 461, CPC autoriza a concessão de liminares havendo periculum in mora e fumus boni iuris, bem como o arbitramento de multa processual com objetivo de coagir a parte executada ao cumprimento da obrigação. A redação também estabelece que só haverá conversão em perdas e danos caso o credor requeira, ou se torne impossível o cumprimento da prestação. Já a redação do 461-A, CPC prevê que o juiz deve estabelecer prazo para o cumprimento da obrigação; tratando-se de coisa determinada em gênero e quantidade, o credor individualizará a coisa na inicial se lhe couber a escolha, se esta couber ao devedor ele a entregará individualizada no prazo arbitrado pelo magistrado. Nos casos de não cumprimento da obrigação no prazo, é autorizada a expedição de mandado de busca e apreensão ou de imissão na posse, dependendo se a coisa for móvel ou imóvel. Nos casos de execução fundada em título extrajudicial, aplica-se o disposto nos artigos 621 a 631 do CPC.

A citação determinará o prazo de dez dias para que o réu satisfaça a obrigação (art. 621, CPC). Segundo Luiz Rodrigues Wambier, Flávio R. Correia de Almeida e Eduardo Talamini[20]: "A citação dar-se-á, normalmente, por oficial de justiça. Caberá citação por edital ou por hora certa, nas hipóteses previstas na parte geral do Código". De acordo com os autores, nos casos de coisa certa, após a citação, surgem três hipóteses: o devedor entrega a coisa no prazo de dez dias e, sendo contatado que entregou a coisa certa se extingue a execução mediante sentença; o executado não entrega a coisa pura simplesmente, depositando-a em juízo, pois pretende opor embargos, julgado procedentes os embargos a coisa retorna para o depositante, julgados improcedentes o exequente poderá levantar o depósito por meio de mandado de levantamento, e pode o devedor não entregar a coisa e nem a depositar no prazo de dez dias. Neste caso, será expedido mandado de imissão na posse ou busca e apreensão dependendo do bem ser imóvel ou móvel.

Caso a execução seja frustrada por não ser encontrada a coisa, esta não ser entregue, deteriorar-se ou não for reclamada do terceiro

20 WAMBIER, Luiz Rodrigues; ALMEIDA, Flávio R. Correia de; TALAMINI, Eduardo. **Curso avançado de processo civil, volume 2:** processo de execução. 9ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p. 342-343.

adquirente, Araken de Assis[21] declara ser possível a conversão do procedimento em obrigação pecuniária. Nestes casos, segundo o autor, é necessária uma apuração da quantia devida que abrangerá o valor da coisa e das perdas e danos. Nos casos de obrigação de dar coisa incerta, ensinam Wambier, Almeida e Talamini[22] que

> [...] toda vez que o título retratar a obrigação de entrega de coisas determinadas apenas pelo gênero e quantidade, o devedor será citado para, em dez dias (art. 621 c/c o art. 631), entregá-las individualizadas, se lhe couber a escolha. Cabendo a escolha ao exeqüente, este as indicará na inicial (art. 629).

Para os autores, se compete ao credor a individualização e este não a fizer na inicial, o direito irá precluir e será transferido ao executado. Feita a escolha, a parte contrária terá direito de impugná-la no prazo de quarenta e oito horas, o prazo para o executado fluindo a partir da juntada do mandado de citação e para o exequente da intimação da entrega da coisa. Ainda conforme os autores, havendo impugnação, o juiz decidirá imediatamente, determinando perícia ou qualquer outra prova, se necessário. Se feita de forma tempestiva pelo devedor, a impugnação suspenderá o prazo para entrega da coisa.

2.2 EXECUÇÃO NAS OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER

A execução das obrigações de fazer visa à realização de uma determinada conduta pelo devedor que pode ser fungível ou infungível. Nas palavras de Marinoni e Arenhart[23]:

> [...] quando se pensa no fazer ou no não fazer devidos pelo réu, tem-se em consideração a atividade que falta para que a tutela do direito seja prestada. Tal atividade deve ser objeto de execução, seja mediante o constrangimento da vontade do réu, seja mediante o uso de meios de execução que alcancem o fazer ou o não fazer através de outra modalidade executiva.

O cumprimento da sentença que determina obrigação de fazer ou não fazer é regido pelos artigos 461 e 461-A, cujo disposto já foi explanado. Tratando-se de títulos extrajudiciais, a execução se dará

21 ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. 11ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p. 512.

22 Curso avançado de processo civil, volume 2: processo de execução. p. 347-348.

23 Curso de processo civil, volume 3: execução. p. 145.

conforme os artigos 632 a 643 do CPC. De acordo com Wambier, Almeida e Talamini[24], após recebida e admitida a inicial, o juiz deferirá a expedição de mandado executivo no qual fixará prazo para o cumprimento e cumulará multa por dia de atraso no cumprimento da prestação buscando coagir o inadimplente à realização da mesma. Os autores salientam que a citação será feita preferencialmente por oficial de justiça, sendo também cabíveis as citações por hora certa e editalícia.

Para os autores, após a citação, abrem-se três possibilidades: o devedor atende ao mandado, cumprindo a obrigação de fazer, e após pagamento de custas e honorários será extinto o processo; o devedor propõe embargos à execução, no prazo de quinze dias, se os embargos forem recebidos com efeito suspensivo será suspenso o processo, não incidindo a multa diária, havendo rejeição aos embargos, o processo seguirá; e o devedor não cumpre a obrigação, nem propõe embargos, seguindo o processo de execução e incidindo a multa diária, salvo se a obrigação tornar-se impossível. A respeito das prestações fungíveis, estabelece o artigo 633 do CPC[25] que

> Art. 633. Se, no prazo fixado, o devedor não satisfizer a obrigação, é lícito ao credor, nos próprios autos do processo, requerer que ela seja executada à custa do devedor, ou haver perdas e danos; caso em que ela se converte em indenização.
> Parágrafo único. O valor das perdas e danos será apurado em liquidação, seguindo-se a execução para cobrança de quantia certa.

Percebemos que o credor terá duas alternativas: requerer ao juiz que a prestação seja executada por terceiro, ou sua conversão em perdas e danos que como preceitua a redação do dispositivo legal terão caráter indenizatório. Para Wambier, Almeida e Talamini[26], nas obrigações infungíveis aplica-se o artigo 638 do CPC que determina que, diante da recusa do devedor, a obrigação irá converter-se em perdas e danos.

Segundo os autores, as obrigações de não fazer seguiram o disposto para as obrigações de fazer, surgindo três situações com a citação: o devedor atende ao mandado, desfazendo o que havia feito ou abstendo-se de prosseguir com a conduta proibida, nesta hipótese após o

24 Curso avançado de processo civil, volume 2: processo de execução. p. 301-302.

25 BRASIL. **Código de Processo Civil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/ L5869.htm. Acesso em: 21 de maio de 2007. 1973.

26 Curso avançado de processo civil, volume 2: processo de execução. p. 303- 305.

pagamento das custas e honorários advocatícios extingue-se o processo mediante sentença; o devedor propõe embargos à execução, no prazo legal de quinze dias, sendo os embargos recebidos no efeito suspensivo será suspenso o processo e a exigibilidade da multa diária, rejeitados os embargos, o processo retoma seu curso recaindo na primeira ou na hipótese seguinte; e o devedor não cumpre a obrigação prosseguindo a execução e incidindo a multa diária, salvo no caso da obrigação tornar-se impossível. Ainda de acordo com os autores, no caso de não cumprimento, se for possível, o juiz determinará que o ato seja desfeito por terceiro à custa do devedor respondendo este ainda por perdas e danos, não sendo possível o desfazimento, a obrigação se converterá em perdas e danos. Percebemos, assim, que sempre que possível a lei objetiva a execução específica da prestação só autorizando a conversão em perdas e danos nos casos de requerimento do credor e impossibilidade do cumprimento da obrigação.

2.3 EXECUÇÃO NAS OBRIGAÇÕES DE DECLARAR VONTADE

No caso de inadimplemento dos contratos preliminares, estaremos diante do inadimplemento de uma obrigação de declarar vontade. Nas palavras de Marinoni e Arenhart[27]:

> A obrigação de prestar declaração de vontade é, materialmente, uma obrigação infungível, na medida em que não pode ser prestada por qualquer outra pessoa que não o seu devedor.

Ainda de acordo com os autores, a função social dos pré-contratos e a reconfiguração da concepção de autonomia da vontade mostraram ser muito mais importante a garantia da tutela da obrigação de prestar declaração de vontade do que tutelar a parte com mero ressarcimento financeiro. O Código de Processo Civil autoriza que a sentença, que substitua declaração de vontade, produza os mesmos efeitos do que a declaração espontânea (466-A, CPC). Nos casos da obrigação ser a celebração de um contrato, a sentença terá os mesmo efeitos que a celebração (466-B, CPC). De acordo com Wambier, Almeida e Talamini[28]:

> Não se trata de o Estado, na pessoa do juiz, emitir declaração no lugar do obrigado. Tampouco há uma

27 Curso de processo civil, volume 3: execução. p. 187.

28 Curso avançado de processo civil, volume 2: processo de execução.p. 308.

> ficção de que houve o contrato. Simplesmente, o órgão jurisdicional emite provimento com força de estabelecer os mesmo efeitos que se obteriam com a declaração.

Neste sentido Araken de Assis[29]:

> O pronunciamento conferirá ao pré-contrato a eficácia do contrato definitivo e esta pressupõe, por igual, a declaração de vontade do figurante que pleiteou a providência em juízo, manifestada na sua própria iniciativa.

Salientamos que o contrato preliminar para fazer jus à sentença que supre a vontade do promitente inadimplente deve conter os requisitos essenciais ao contrato definitivo, não havendo possibilidade de o órgão judicial criar cláusulas. Neste sentido, Wambier, Almeida e Talamini[30]. Também é vedada a possibilidade de se suprir a declaração de vontade nos casos de cláusula de arrependimento, uma vez que a obrigação se converteria em perdas e danos. Preceituam ainda Wambier, Almeida e Talamini[31] que não há necessidade de formalização do contrato preliminar como instrumento público. Ressaltamos ainda que é necessário que participem do contrato preliminar todas as pessoas necessárias à celebração do contrato definitivo, como o cônjuge, nos casos de necessidade da outorga uxória, e de todos condôminos no caso de ser alienado bem em condomínio.

Assim, concluímos que os contratos preliminares irretratáveis são passíveis de tutela judicial específica em que se substitui a declaração de vontade por sentença judicial que terá os mesmos efeitos da manifestação voluntária da vontade, não sendo para isso necessária a formalização do contrato por instrumento público.

3 DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS

Tratando-se da execução por quantia certa, a lei possibilita variadas formas de expropriação do executado, visando garantir ao exequente, credor, meios para a satisfação da obrigação, ou seja, o pagamento do crédito. Entre as fases do referido procedimento, está a penhora que na definição de Wambier, Almeida e Talamini[32]:

29 ASSIS, Araken de. **Cumprimento da sentença.** Rio de Janeiro, 2006. p. 81.

30 Curso avançado de processo civil, volume 2: processo de execução. p. 309.

31 *Ibid.* p. 310.

32 Curso avançado de processo civil, volume 2: processo de execução.p.193.

> É o início da execução propriamente dita, conquanto a penhora, em si, não acarrete ainda a expropriação do bem, que continua pertencendo ao seu até então proprietário. Mas é o primeiro passo neste sentido.

Para os autores, a penhora possui os seguintes efeitos: vincula um bem específico à execução; resguarda o bem definido para atender à execução e confere ao credor que a obteve preferência sobre outros credores que possam surgir. Procedida a penhora, é feita a avaliação, quantificação do valor do bem objetivando prepará-lo para a expropriação (arts. 680 e 681, CPC). Entre as forma de expropriação, encontra-se a adjudicação que, para Wambier, Almeida e Talamini[33]:

> [...] é o ato de expropriação executiva, em que o bem penhora se transfere in natura para o credor ou é adquirido por determinadas pessoas que têm vínculo familiar ou matrimonial com o devedor.

De acordo com Marinoni e Arenhart[34], o sistema atual adjudicação tem preferência sobre os demais meios de expropriação, no regime anterior só poderia ser requerida quando frustrada a alienação judicial, o que tornaria a adjudicação quase inútil, vez que a ausência de interessados é sinal da falta de valor do bem no mercado. Com isso, seria a adjudicação uma forma de expropriação ao lado da alienação em hasta pública, alienação por iniciativa particular e do usufruto judicial previstos no artigo 647 do CPC. O artigo 685-A do CPC estabelece que os legitimados para adjudicar o bem são: o exequente; os credores com garantia real; os credores que tenham penhorado o mesmo bem; o cônjuge do executado bem como seus descendentes e ascendentes. Segundo Marinoni e Arenhart[35], o procedimento da adjudicação se iniciará com um requerimento simples do legitimado para tal que deve ter o valor do bem penhorado.

Para os autores, sendo o legitimado um dos credores, o crédito será compensado com o valor atribuído ao bem na avaliação, e se o requerente for o cônjuge, descendente ou ascendente do executado, o depósito imediato do valor do bem será condição para a adjudicação. O mesmo artigo em seu § 3º estabelece que terá preferência quem oferecer maior valor pelo bem, e havendo concorrência neste aspecto caberá

33 Curso avançado de processo civil, volume 2: processo de execução.p.248.

34 Curso de processo civil, volume 3: execução. p. 314.

35 *Ibid.* p. 315- 316.

primeiramente ao cônjuge, descendente ou ascendente, nesta ordem. Estabelecem Wambier, Almeida e Talamini[36] que havendo concorrência entre ascendentes e descendentes prevalecerão os de grau de parentesco mais próximo. Utilizam-se os autores do mesmo critério adotado pelo Direito das Sucessões que estabelece a mesma ordem nos casos de sucessão causa mortis. Prelecionam ainda os referidos doutrinadores que em caso de concorrência de valores entre credores prevalecerá o que primeiro tiver realizado a penhora.

Conforme o § 5° do aludido dispositivo legal, uma vez resolvidas as eventuais questões referentes à adjudicação, será lavrado o auto de adjudicação que, de acordo com o artigo 685-B, tornará a adjudicação perfeita e acabada após as assinaturas do juiz, escrivão e adjudicante e se presente o executado. Prevê ainda o parágrafo único do artigo supracitado que a carta de adjudicação, no caso de bem imóvel, conterá a descrição do imóvel, sua matrícula e registro, cópia do auto de adjudicação e prova da quitação do imposto de transmissão. Conforme já visto nos compromissos irretratáveis de compra e venda de bens imóveis, não é possível o arrependimento dos contratantes, sendo possível a tutela específica no caso de inadimplemento, isto é, caso não ocorra a manifestação de vontade do promitente vendedor. De acordo com Arnaldo Rizzardo[37], a ação de adjudicação compulsória surgiu no ordenamento por meio do Decreto-lei 58/37, com redação alterada pela lei 6.014/73, que assim dispunha em seus artigos 16 e 22:

> Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.
>
> Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

36 Curso avançado de processo civil, volume 2: processo de execução. p.249-250.

37 RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano:** leis 6.766/79 e 9.785/99. 6ª ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 148.

Entretanto, salienta Luiz Tadeu Barbosa Silva[38] que o Código de Processo Civil de 1939 já permitia a fungibilidade da manifestação de vontade acordada em contrato preliminar por uma prestação judicial equivalente em seu artigo 1006 e parágrafos. Nas palavras de Rizzardo[39]:

> [...] Ocorrendo a negação em honrar o ajuste, não permanece desprotegido o credor do título. O Estado deve socorrê-lo, como de fato acontece. Chamado a intervir, com sua autoridade impõe o cumprimento da obrigação, mediante uma sentença constitutiva, suprindo a manifestação espontânea do consentimento do inadimplente.
> Como o Estado se manifesta? Qual o caminho jurídico para fazer valer o direito da parte lesada? É a ação de adjudicação compulsória.

Conclui-se que a adjudicação compulsória seria a tutela jurisdicional dada aos promitentes compradores lesados pelo inadimplemento da outra parte que não manifestou sua vontade celebrando o contrato definitivo. Conforme se depreende da redação dos artigos do Decreto-lei 58 já mencionados, o procedimento da adjudicação seria regido pelos artigos 639, 640 e 641 do CPC que foram revogados pela Lei 11.232/05 e tiveram sua redação reproduzida nos artigos 466-A, 466-B e 466-C, integrando as disposições referentes ao cumprimento da sentença.

Seguiria, portanto, o procedimento da execução das obrigações de declarar vontade, abordado no capítulo anterior. Nas palavras de Araken de Assis[40]: "A ação prevista no art. 466-B acaba em provimento que, por si mesmo, produz toda a eficácia do contrato definitivo". Assim, a ação de adjudicação compulsória estaria inserta na redação dos artigos 466-A ao 466-C, que conferem à sentença judicial que supre manifestação de vontade os mesmos efeitos do contrato definitivo, no caso o contrato de compra e venda de bens imóveis, nada mais sendo do que a tutela judicial específica para o cumprimento da obrigação.

---

38 SILVA, Luiz Tadeu Barbosa. **Da ação de adjudicação compulsória resultante do contrato preliminar**. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 95, 6 out. 2003. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4295>. Acesso em: 29 mai. 2007.

39 **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano:** leis 6.766/79 e 9.785/99. p. 147.

40 Cumprimento da sentença. p. 84.

3.1 POSIÇÃO DOS TRIBUNAIS SUPERIORES SOBRE A EXIGIBILIDADE DA FORMA PÚBLICA PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

A respeito da exigibilidade da forma pública, qual seja a escritura, como requisito para a adjudicação compulsória, manifestou-se o Supremo Tribunal Federal na Súmula 413 [41] proferida em 1964: "O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais". Considerando que um dos requisitos legais para o contrato de compra e venda é o registro no cartório de registro de imóveis, seria exigida a forma pública para a adjudicação compulsória no entendimento do STF.

Em sentido inverso, manifestou-se o Superior Tribunal de Justiça em sua Súmula 239[42] em 2000: "O direito a adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis". Assim, após quase vinte anos entre uma manifestação e outra, o posicionamento foi modificado favoravelmente à inexigibilidade do registro para a adjudicação compulsória.

3.2 INEXIGIBILIDADE DA FORMA PÚBLICA PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIs

De acordo com o estudado, existe controvérsia sobre a prescindibilidade ou não do registro dos compromissos de compra e venda para a adjudicação compulsória que, conforme constatado, seria a tutela judicial conferida ao compromissário lesado com o inadimplemento da prestação. Os defensores da exigibilidade filiam-se ao posicionamento do STF e agora a uma interpretação do Código Civil de 2002. Entre estes encontram-se Rubem Antonio Cardoso Mallmann[43], Sérgio Jacomino[44] e Luiz Tadeu Barbosa Silva[45]. Este último assim se manifestou sobre o tema:

---

41 BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula n. 413**. O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais. Disponível em: http://www.stf.gov.br/jurisprudencia/nova/pesquisa.asp. Acesso em: 29 de mai. 2007.

42 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n. 239.** O direito a adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Disponível em: http://www.stj.gov.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=239&&b=SUMU&p=true&t=&l=10&i=1. Acesso em: 29 de mai. 2007.

43 Promessa de compra e venda e NCC.

44 Promessa de compra venda Instrumento público ou privado?

45 Da ação de adjudicação compulsória resultante do contrato preliminar.

> [...] é requisito de admissibilidade da ação de adjudicação compulsória, em favor do promitente comprador, o prévio registro do contrato preliminar. Sem o registro, passa o promitente comprador a não ter interesse processual para a adjudicação compulsória, não lhe restando outra alternativa se não pedir perdas e danos, na exegese do art. 465 do citado Código Civil.

Manifestando-se favorável à inexigibilidade do registro, José Osório de Azevedo Jr.[46] declara que a possibilidade do compromissário pleitear a adjudicação compulsória do imóvel tem origem no próprio contrato preliminar gerador de um direito de crédito, que seria exigir um determinado comportamento da outra parte, no caso do compromisso a declaração de vontade.

Para o autor, tal faculdade decorre de direito pessoal, sendo irrelevante o contrato encontrar-se ou não registrado. Portanto, não se confundiria com o direito real decorrente do registro. Declara ainda o mencionado autor[47] que

> [...] o direito a adjudicação compulsória só se perfaz com o pagamento do preço - o que pode ocorrer antes ou depois do registro, ou mesmo na ausência deste. [...] Assim, portanto, pode haver direito a execução direta sem haver direito real, e pode haver direito real sem haver direito à execução direta.

Neste sentido, declara Rizzardo[48]:

> Impedindo a adjudicação, a lei contrariaria sua finalidade precípua, de beneficiar o compromissário, com uma obrigação não incluída no espírito do Dec.-lei 58, pois visa o mandamento armar o compromitente adquirente de um meio jurídico a fim de impor seu direito.

Filiam-se ao mesmo entendimento Paulo Dias de Moura Ribeiro[49]e Ademar Fioranelli[50]. Preleciona ainda Azevedo Jr. [51] que

46 AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. **Compromisso de compra e venda.** 5ª ed., São Paulo: Malheiros, 2006. p. 27- 28.

47 Compromisso de compra e venda. p. 28.

48 Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: leis 6.766/79 e 9.785/99. p. 150-151.

49 Compromisso de compra e venda. p. 65.

50 FIORANELLI, Ademar. **Direito registral imobiliário.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2001. p. 529.

51 Compromisso de compra e venda. p. 98.

> Conforme se sabe, o Projeto de Código Civil refletia o entendimento jurisprudencial então dominante no STF. Esse Projeto permaneceu por quase 30 anos no Congresso, período em que ocorreram fatos relevantíssimos na vida política e jurídica do país, particularmente a adoção de uma nova Constituição Federal e o surgimento de outro Tribunal competente para a matéria, o qual deu novo e seguro rumo à jurisprudência.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul adotou o posicionamento do STJ[52]:

> Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. O DIREITO À ADJUDICAÇÃO NÃO SE CONDICIONA AO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. SÚMULA 239 DO STJ. POSSIBILIDADE DE AJUIZAMENTO DE ADJUDICAÇÃO PELA COMPROMISSÁRIA, A FIM DE OBTER A OUTORGA DA ESCRITURA DO IMÓVEL ADQUIRIDO E CONSEQUENTE REGISTRO. PROMITENTE VENDEDORA, PESSOA JURÍDICA, QUE ALEGA NÃO TER OBTIDO A CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS NECESSÁRIA PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA, O QUE É INADMISSÍVEL DIANTE DO TEMPO DECORRIDO - APROXIMADAMENTE SEIS ANOS, QUANDO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. SENTENÇA REFORMADA APENAS PARA DETERMINAR A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL, UMA VEZ QUE A PROCEDÊNCIA DA AÇÃO IMPLICA AUTOMATICAMENTE COMANDO ADJUDICATÓRIO, DISPENSANDO A PARTICIPAÇÃO DO RÉU. DERAM PARCIAL PROVIMENTO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70021127535, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes, Julgado em 10/06/2010).

Assim, entendemos não ser requisito o registro para adjudicação compulsória, já que o direito a esta não seria direito real nos compromissos, representando a redação do parágrafo único do artigo 463 do Código Civil um claro retrocesso aos avanços jurisprudenciais e uma ofensa ao princípio da função social dos contratos, já tratado na seção três deste estudo, ao privilegiar a forma em detrimento do direito à obtenção do

52 BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível Nº 70021127535.** , Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes, Julgado em 10/06/2010. Disponível em: http:// www1.tjrs.jus.br/busca/? q=compromisso+ de+compra+e+venda+adjudica %E7%E3o +compuls%F3ria+registro&tb= jurisnova&pesq =ementario&partialfields=%28 TipoDecisao %3Aac%25C 3%25B3rd % 25C3%25A3o%7 C TipoDecisao%3Amonocr%25C3%25A1tica%29 &requiredfields=&as_q=. Acesso em: 20/12/2010.

bem que foi objeto do compromisso. Salientamos ainda que privilegiar a exigibilidade do registro, em um país que prima pela informalidade, como o Brasil, prejudicaria inúmeras pessoas que fazem uso do compromisso de compra e venda para garantirem a compra de suas moradias, o que atingiria o direito à moradia destas.

Por fim, a despeito do nosso posicionamento ser pela inexigibilidade da forma pública para a adjudicação compulsória, cremos ser de bom tom o registro dos compromissos de compra e venda de imóveis para a obtenção da oponibilidade erga omnes, ou seja, em face de terceiros, haja vista que, por vezes, o imóvel, objeto de compromisso de compra venda, culmina por ser o objeto negocial de vários contratos. Logo, para resguardar-se desta má-fé, o compromisso primeiramente registrado teria preferência sobre os demais face ao direito real decorrente do registro.

CONCLUSÃO

Neste estudo, tivemos como enfoque principal o compromisso de compra e venda de bens imóveis, como também seus requisitos de validade e para a tutela judicial conferida em caso de inadimplemento do mesmo, em especial se o registro, forma pública, se faz necessário para a obtenção de tal tutela. Para tanto, embrenhamo-nos pelos diversos tipos de obrigações civis quais sejam: obrigações de dar, fazer e não fazer, concluindo que o objeto principal do compromisso de compra e venda é uma obrigação de fazer no caso a celebração de um contrato de compra e venda de bens imóveis. Com o mesmo intuito, analisamos os diferentes tipos contratuais segundo os quais o contrato de compra e venda de bens imóveis seria bilateral, oneroso, em regra comutativo, e consensual, e que o referido contrato pode conter algumas cláusulas especiais, entre elas a venda com reserva de domínio.

Passamos, então, a uma abordagem do compromisso de compra venda de bens imóveis, um contrato preliminar bilateral, isto é, qualquer parte pode exigir da outra o cumprimento da obrigação de fazer, celebrar o contrato principal, que possui algumas características da venda com reserva de domínio, vez que também transfere a posse do bem. Ao adentramos nos requisitos dos contratos preliminares, vimos que necessitam dos mesmos requisitos genéricos dos contratos ditos principais, ou seja, os requisitos subjetivos, objetivos e formais sendo necessário ao compromisso de compra e venda a não inserção nos impedimentos à compra e venda.

A polêmica se instaura no tocante ao requisito formal, alguns se filiando a uma interpretação do parágrafo único do artigo 463 e outros ao artigo 462 ambos do Código Civil. Desta forma, filiamo-nos ao posicionamento que considera dispensável a forma, só sendo necessário para a oponibilidade diante de terceiros e a aquisição de direitos reais, tendo o compromisso de compra e venda de bens imóveis celebrado por instrumento particular total validade. Uma vez conceituado e classificado o compromisso de compra venda de bens imóveis, passamos ao seu inadimplemento e como se daria a execução terminando por enquadrá-lo nas execuções de obrigações de declarar vontade cuja sentença produzirá todos os efeitos do contrato que seria celebrado espontaneamente.

Neste cenário, a ação de adjudicação compulsória, a tutela judicial conferida aos compromitentes compradores lesados pelo inadimplemento da outra parte que não manifestou sua vontade celebrando o contrato definitivo, sendo regida pelo disposto nos artigos, o procedimento da adjudicação seria regido pelos artigos 466-A, 466-B e 466-C, integrando as disposições referentes ao cumprimento da sentença. Ao tratar dos requisitos da ação, percebemos que os Tribunais Superiores não deram tratamento uniforme à questão. O STF manifestou-se no sentido de ser o registro requisito, enquanto que o STJ se manifestou de forma diversa, ou seja, pela inexigibilidade do registro para a adjudicação compulsória havendo entre as manifestações um hiato de vinte anos.

Finalmente, entendemos que o registro não é requisito à adjudicação compulsória, já que não se trata de direito real nos compromissos, e que a redação do parágrafo único do artigo 463 do Código Civil seria um claro anacronismo aos avanços jurisprudenciais e ofenderia o princípio da função social dos contratos ao privilegiar a forma em detrimento do direito à obtenção imóvel acordado. Entretanto, apesar do nosso posicionamento, cremos ser o registro dos compromissos de compra e venda de imóveis necessário para a obtenção da oponibilidade erga omnes e conferência de direitos reais ao compromitente comprador.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. Cumprimento da sentença. Rio de Janeiro, 2006.

_____. Manual da execução. 11ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. Compra e venda, troca ou permuta. São Paulo: RT, 2005.

_____. Compromisso de compra e venda. 5ª ed., São Paulo: Malheiros, 2006.

BRASIL. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ ccivil_03/ LEIS / L5869.htm. Acesso em: 21 de maio de 2007. 1973.

BRASIL, Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ ccivil_03/LEIS/ 2002 / L10406. htm. Acesso em: 26/03/2007. 2002.

BRASIL. Decreto-Lei 58. Disponível em: http:// www.planalto.gov.br/ ccivil_03/ decreto-lei / 1937- 1946/ Del058. htm. Acesso em: 10 de maio de 2007. 1937.

BRASIL. Lei 6.766. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Leis/ L6766 orig. htm. Acesso em: 10 de maio de 2007. 1979.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula n. 413. O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais. Disponível em: http://www.stf.gov.br/ jurisprudencia/ nova/ pesquisa.asp. Acesso em: 29 de mai. 2007.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula n. 239. O direito a adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Disponível em: http://www.stj.gov.br/SCON/ sumulas/doc.jsp? livre=239&&b=SUMU&p=true&t=&l=10&i=1. Acesso em: 29 de mai. 2007.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível Nº 70021127535. , Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes, Julgado em 10/06/2010. Disponível em: http:// www1.tjrs.jus.br/busca/? q=compromisso+de+compra+e+venda+adjudica %E7%E3o+compuls%F3ria+registro&tb= jurisnova&pesq =ementario&partialfields=%28 TipoDecisao %3Aac%25C 3%25B3rd % 25C3%25A3o%7 C TipoDecisao%3Amonocr% 25C3%25A1tica%29 &requiredfields=&as_q=. Acesso em: 20/12/2010.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais, vol. 3, 21ª ed., São Paulo: Saraiva, 2005.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direito das Obrigações. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006.

_____. Direitos Reais. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2006.

FIORANELLI, Ademar. Direito registral imobiliário. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2001.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: Obrigações. vol. 2. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações. vol. 2. São Paulo: Saraiva,2004.

_____. Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais, vol.3, São Paulo: Saraiva, 2004.

JACOMINO, Sérgio. Promessa de compra venda Instrumento público ou privado? Disponível em: http://www.irib.org.br/biblio/boletimel640a.asp. Acesso em: 10 de maio de 2007.

MALLMAN, Rubem Antonio Cardoso. Promessa de compra e venda e NCC. Disponível em: http://www.irib.org.br/biblio/boletimel716a.asp. Acesso em: 10 de maio de 2007.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. Curso de processo civil, volume 3: execução. São Paulo: Editoria Revista dos Tribunais, 2007.

PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A disciplina do contrato preliminar no novo Código Civil brasileiro. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 694, 30 maio 2005. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6809>. Acesso em: 08 maio 2007.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: contratos, vol. III, 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

RIBEIRO, Paulo Dias de Moura. Compromisso de compra e venda. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: leis 6.766/79 e 9.785/99. 6ª ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil: dos contratos e das declarações unilaterais de vontade. vol. 3, 30ª ed., São Paulo: Saraiva, 2005.

SILVA, Luiz Tadeu Barbosa. Da ação de adjudicação compulsória resultante do contrato preliminar. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 95, 6 out. 2003. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4295>. Acesso em: 29 mai. 2007.

WAMBIER, Luiz Rodrigues; ALMEIDA, Flávio R. Correia de; TALAMINI, Eduardo. Curso avançado de processo civil, volume 2: processo de execução. 9ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

Data Recebimento: 29 de outubro
Data Aceite: 27 de janeiro de 2011